

Finanzielle Auswirkungen (mit der Kämmerei abzustimmen!): ja nein

Aufwendungen/Auszahlungen

Ergebniswirksam: <input checked="" type="checkbox"/>	Investiv: <input type="checkbox"/>
Einmaliger Aufwand 2020: 200.000 Euro	Einmalige Auszahlung _____ Euro
Jährlicher Aufwand _____ Euro	Jährliche Auszahlungen _____ Euro
Gesamtbetrag _____ Euro	Gesamtbetrag _____ Euro
Aufwand 1. Jahr _____ Euro	Auszahlung 1. Jahr _____ Euro
Aufwand 2. Jahr _____ Euro	Auszahlung 2. Jahr _____ Euro
Aufwand 3. Jahr _____ Euro	Auszahlung 3. Jahr _____ Euro
Aufwand 4. Jahr _____ Euro	Auszahlung 4. Jahr _____ Euro
	Jährliche Abschreibung _____ Euro

Erträge/Einzahlungen

Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>	Investiv: <input type="checkbox"/>
Einmaliger Ertrag _____ Euro	Einmalige Einzahlungen _____ Euro
Jährliche Erträge _____ Euro	Jährliche Einzahlungen _____ Euro
Gesamtbetrag _____ Euro	Gesamtbetrag _____ Euro
Ertrag 1. Jahr _____ Euro	Einzahlung 1. Jahr _____ Euro
Ertrag 2. Jahr _____ Euro	Einzahlung 2. Jahr _____ Euro
Ertrag 3. Jahr _____ Euro	Einzahlung 3. Jahr _____ Euro
Ertrag 4. Jahr _____ Euro	Einzahlung 4. Jahr _____ Euro
	Jährliche Auflösung _____ Euro

Mittelbereitstellung im Haushalt:

Ergebnishaushalt: **Investitionshaushalt:**

Produkt: 2130020231, 2130010331, 2130030231 Investitions-Nr. VE 2020: 400.000 €

Kostenstelle: 3102040

Sachkonto: 421209000

Zur Verfügung stehende Mittel: _____ Euro

ggf. noch bereit zu stellen: _____ Euro

Deckungsvorschlag:

Ergebnishaushalt: **Investitionshaushalt:**

Produkt: _____ Investitions-Nr. _____

Kostenstelle: _____

Sachkonto: _____

Medien: PowerPoint pdf-Datei CD/DVD Stick

Sofern Präsentationen erforderlich werden, lassen Sie diese bitte mindestens fünf Tage vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle Kreistag zukommen.

Elektronisch mitgezeichnet von:

<input checked="" type="checkbox"/> Landrat	<input type="checkbox"/> Dezernat 1	<input type="checkbox"/> Dezernat 2
<input checked="" type="checkbox"/> Dezernat 3	<input checked="" type="checkbox"/> Herr Hilbert	<input checked="" type="checkbox"/> Herr Betting

1. Ausgangslage:

Die drei beruflichen Schulen in Überlingen nutzen gemeinsam die Flächen am Standort Überlingen. Darüber hinaus ist die Justus-von-Liebig Schule auch an den Standorten im Nebengebäude Schloss Rauenstein und in der Pestalozzischule Markdorf untergebracht.

Das Schloss Rauenstein mit Nebengebäude wurden gemäß Beschluss des Kreistages an die Stadt Überlingen verkauft. Die Übergabe ist zum 1. Mai 2015 erfolgt. Im Zuge des Kaufvertrages wurde ein Mietvertrag für die Räume im EG und OG des Nebengebäudes mit Freiflächen und Stellplätzen abgeschlossen, damit die Justus-von-Liebig-Schule die Räume weiter nutzen konnte. Die Stadt Überlingen hat mit Schreiben vom 6. August 2018 das Mietverhältnis fristgerecht zum 15. August 2019 gekündigt. Nach intensiven Gesprächen hat die Stadt Überlingen zugestimmt, dem Kreis ein befristetes Mietverhältnis für eine Laufzeit von drei Jahren, bezogen auf den jeweiligen Ausbildungsgang anzubieten. Ein abgestimmter Mietvertrag liegt bis dato noch nicht vor.

2. Sachverhalt:

2.1 Flächenbedarfsermittlung

Bedingt durch die Kündigung hat die Kreisverwaltung im September 2018 beim Regierungspräsidium Tübingen einen Antrag zur Flächenbedarfsermittlung für die drei beruflichen Schulen am Standort Überlingen gestellt. Die Ergebnisse liegen seit Ende Februar 2019 als Grobplanung der Programmflächen vor und wurden dem Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt (Vorlage 262/2019). Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Verwaltung beauftragt, die Berechnungen im Benehmen mit den Schulleitungen durch das Regierungspräsidium weiter zu präzisieren. Dies liegt seit Ende Juli vor.

Im Ergebnis besteht für die drei beruflichen Schulen ein hoher Bedarf an weiteren Schulflächen. Die vom Regierungspräsidium ermittelte Programmfläche beträgt 17.057 m². Bei Annahme eines Schülerrückgangs von 5% in den nächsten zehn Jahren werden nach Abzug der vorhandenen Programmflächen von 10.339 m² zusätzlich 6.718 m² Programmflächen benötigt. (CVS: 1.530 m² / JVL ohne Nebengebäude Rauenstein und Pestalozzischule: 3.036 m² / JZGS: 2.152 m²).

Wird eine Zunahme der Schülerzahl in den nächsten zehn Jahren von 5% angenommen, erhöht sich das Defizit der Programmfläche um 264 m² auf 6980 m² (siehe Anlage 1).

Die Schulleitungen hatten angeregt, auch die Möglichkeit eines Neubaus auf einer neuen Fläche zu prüfen. Diese Fragestellung wurde mit dem Regierungspräsidium erörtert. Ein Schulneubau auf einer neuen Fläche ist genehmigungsfähig, wenn der Bedarf auf der bestehenden Fläche technisch nicht gedeckt werden kann. Es ist technisch möglich, den Bedarf am bestehenden Standort zu decken. Sollte dies nicht der Fall sein, steht vor einem Gesamtneubau die Prüfung der Möglichkeit einer Auslagerung. Dies wird am Standort Überlingen bereits praktiziert. Ein Neubau des Gesamtkomplexes an einem neuen Standort scheidet damit aus.

Folgende Kriterien dienen als Berechnungsgrundlagen:

- Schulart
- Unterrichtsfach
- Berechnungsgrundlage = Pflichtunterricht
- Anzahl Vollzeitklassen / Anzahl Teilzeitklassen
- Mindest-Belegungsdauer der Räume von 35%

- 10%iger Zuschlag im allgemeinen Unterrichtsbereich für Inklusion
- Ansteigende Schülerzahlen: Bundesweit 25% mehr Grundschüler / Baden-Württemberg 12% mehr Grundschüler
- Zeithorizont 10 Jahre
- Getrennte Annahme von Zusatzflächen wie z.B. Aufenthaltsflächen für jede der drei Schularten
- sich verändernde Lehrinhalte bedingen zusätzliche Flächen wie z.B. für Industrie 4.0 / KFZ-Technik, Hoch-Volt-Technik für E-Mobilität, etc.

Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche (= Programmfläche + Flächen für Erschließung, Technik, Sanitärräume, usw. und Konstruktionsflächen) ist die Programmfläche gemäß den statistischen Vergleichswerten des Baukosteninformationszentrums (BKI) für Berufsschulen um den Faktor 1,55 zu erhöhen, woraus sich eine Fläche von 26.439 m² ergibt. Nach Abzug der Flächen der Bestandsgebäude ergibt sich ein Defizit von ca. 10.505 m², ohne die Flächen Nebengebäude Schloss Rauenstein und Pestalozzischule. Unter Berücksichtigung der Flächen in der Pestalozzischule reduziert sich das Defizit um ca. 1.204 m² (siehe Anlage 2).

2.2 Masterplan Schulcampus / Machbarkeitsstudie

Der Schulcampus der Stadt Überlingen (Realschule, Gymnasium, Sporthalle) grenzt unmittelbar an die Beruflichen Schulen des Landkreises an. Die Stadt Überlingen überplant die Flächen des Schulcampus für den Abbruch und die Neugestaltung der Schulgebäude sowie der Sporthalle. Hierzu wurde ein Masterplan entwickelt, mit dem die Lage der zukünftigen Gebäude sowie der Prozess für die Entwicklung dargestellt wird. Um den Masterplan umsetzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan „St. Katharinen Schulzentrum“ geändert werden. Die bislang enthaltenen Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung, sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche müssen angepasst werden. Entsprechend wurde am 13. Juni 2018 durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „St. Katharinen Schulzentrum 1. Teiländerung“ beschlossen. Im Zuge dieser Planung ist der Wunsch von der Stadt Überlingen geäußert worden, Teilflächen des Kreises für die Realisierung der zentralen Erschließungsachse zu erwerben.

Ein Grundstücksverkauf hätte die Eigenentwicklung der beruflichen Schulen am Standort eingeschränkt. Die Kreisverwaltung hat deshalb einen flächengleichen Grundstückstausch vorgeschlagen, der die Belange der Stadt Überlingen und des Landkreises berücksichtigt.

Basierend auf dem Masterplan der Stadt Überlingen hat das Bau- und Liegenschaftsamt in einer Entwurfsskizze ein Vorschlag unterbreitet, wie zukünftige Erweiterungsbauten der Berufsschulen städtebaulich eingefügt werden könnten. Dem liegt ein Flächentausch mit der Stadt Überlingen in der Größenordnung von ca. 672 qm zu Grunde. Die Flächen sind in der Anlage 3 grün und rot schraffiert.

Die meisten der am Standort vorhandenen Schul- und Werkstattgebäude des Bodenseekreises sind seit vielen Jahren in Betrieb. Eine Erweiterung ist nicht möglich. Die Nutzung ist unwirtschaftlich. Der AUT hat die Verwaltung deshalb beauftragt, weitergehende Prüfungen durchzuführen, um die Frage nach der langfristigen Zukunftsfähigkeit des Standortes zu klären.

Dies erfolgte in einer Machbarkeitsstudie (siehe Anlage 4).

Grundlage dieser Machbarkeitsstudie ist die Trennung der Verkehrsströme von Personen und Fahrzeugen. Bei Erweiterung der Tiefgarage unter der Sporthalle kann diese die bisher

auf dem Gelände parkenden Fahrzeuge aufnehmen. Hierdurch kann der Schulcampus komplett vom PKW-Verkehr freigehalten werden.

Bauabschnitt 1: Über der Tiefgarage kann ein Schulgebäude errichtet werden, das in der Flucht der Sporthalle den Höhenunterschied des Geländes von ca. 2 m aufnimmt und den Bereich der beruflichen Schulen nach Westen abgrenzt. Gemeinsam mit einem zweiten und dritten Gebäude auf der Südseite, entsteht eine Innenhoffläche, die zwar eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen kann, andererseits aber auch eine gewisse Abschottung gegenüber dem städtischen Campus aufweist. Daher muss weiter geprüft werden, ob die benötigten Flächen auch an anderer Stelle errichtet werden können. Die vorhandene Darstellung soll lediglich belegen, dass der Flächenbedarf auf dem landkreiseigenen Gelände verwirklicht werden kann. In diesem ersten Bauabschnitt könnte durch die fünfgeschossigen Gebäude das Flächendefizit behoben werden (in Anlage 4: Gebäude rot hinterlegt). Aufgrund der zu erwartenden Gebäudehöhe bedarf eine Realisierung, die notwendigen Abstandsflächen, die noch zu berechnen sind, auf der Fläche der Stadt Überlingen abzubilden. Eine Übernahme dieser Baulasten hat die Stadtverwaltung bereits zugesagt. Auf der überplanten Fläche befinden sich aktuell die Parkplätze der Berufsschüler, ein Lagergebäude der Werkstatt sowie zwei Wohngebäude, die aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans ausschließlich als Hausmeisterwohnungen genutzt werden dürfen. Ein Gebäude ist seit Anfang 2019 leerstehend. Um eine Bebauung durchführen zu können, wäre ein Abbruch dieser Gebäude notwendig.

In weiteren Bauabschnitten könnten über mehrere Jahre verteilt die alten Schulgebäude und Werkstätten im laufenden Schulbetrieb erneuert werden. Interimskosten werden so vermieden. Der Ablauf könnte wie folgt durchgeführt werden:

Bauabschnitt 2: Auf der Fläche der Justus-von-Liebig-Schule könnte ein neues Werkstattgebäude errichtet werden in das die Jörg-Zürn-Gewerbeschule einzieht.

Bauabschnitt 3: Auf der Fläche der Jörg-Zürn-Gewerbeschule könnte ein neues Schulgebäude sowie weitere Werkstätten errichtet werden. Nach Bezug durch die Gewerbeschule könnte der bisherige Neubau der Jörg-Zürn-Gewerbeschule durch die Constantin-Vanotti-Schule genutzt werden.

Bauabschnitt 4: Im Zentrum aller drei Schulen könnte ein Pavillongebäude errichtet werden, in dem eine Aula, eine Mensa und Aufenthaltsräume ihren Platz finden. Allerdings wurde in Gesprächen mit der Stadt Überlingen der Gedanke einer gemeinsamen Mensa von städtischen und kreiseigenen Schulen diskutiert. Deshalb dient auch dies nur als „Platzhalter“.

Diese Studie ist mit der Verwaltung der Stadt Überlingen besprochen und soll in die Baukörpermassen bei den Vorgaben des Bebauungsplanes integriert werden, damit eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit baurechtlich gesichert ist.

2.3 Weiteres Vorgehen:

Auf der Basis der Bedarfsermittlung des Regierungspräsidiums und der Machbarkeitsstudie soll eine Leistungsphase 0 (Projektentwicklung) durchgeführt werden, die als Grundlage für weitergehende Entscheidungen des Kreistags dient.

Folgende Bestandteile sollen erarbeitet werden:

- Nutzungskonzeption (Nutzerbedarfsprogramm mit Funktions-, Raum und Ausstattungsprogramm).

- Klären der rechtlichen Rahmenbedingungen (Baurecht, Abstandsflächen)
- Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie zu einem Vorplanungskonzept / Ermitteln von Synergien und Flexibilität auf zukünftige Nutzeranforderungen
- Kostenrahmen / Fördermöglichkeiten
- Terminrahmen für die Realisierung der Bauabschnitte
- Projektstruktur (Architekturwettbewerb)

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 24. September 2019 den Sachverhalt vorberaten und einstimmig beschlossen, dem Kreistag zu empfehlen, wie von der Verwaltung vorgeschlagen zu beschließen und den Beschlussvorschlag um den Punkt drei ergänzt.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Die Leistungsphase 0 soll in Kooperation mit den Schulleitungen, dem Regierungspräsidium und der Verwaltung durchgeführt werden. Auf Empfehlung des Regierungspräsidiums soll zur Unterstützung ein Vertreter der Montag Stiftung (<https://www.montag-stiftungen.de>) hinzugezogen werden.

Für die Leistungsphase 0 werden Mittel in Höhe von rund 200.000 Euro benötigt. Der Betrag wird im Entwurf des Haushaltsplans 2020 veranschlagt.